

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในต้นปี 2550 มียอดสินเชื่อที่บุคคลทั่วไปคงเหลือของสถาบันการเงินทั้งระบบในไตรมาสแรก จำนวนทั้งสิ้น 1,479,903 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2549 ร้อยละ 5.17 การขยายตัวของสินเชื่อดังกล่าว ส่งผลให้ประชาชนมีกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ในธุรกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ทั้งประชาชนผู้กู้และธนาคารผู้ให้กู้ ต่างก็ต้องเผชิญกับปัญหาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นด้วย โดยผู้กู้ อาจประสบความเสี่ยงในแง่ที่ไม่อาจชำระหนี้ได้ตามกำหนดในสัญญา ต้องเสียค่าปรับหรือหากค้างหลายเดือน ก็จะถูกผู้ให้กู้บังคับจ่ายทอดตลาดทรัพย์สินได้ ทำให้อาจต้องสูญเสียอสังหาริมทรัพย์ของตนไป ส่วนผู้ให้กู้นั้น หากไม่ได้รับการชำระหนี้ตามสัญญา จะทำให้ขาดรายได้หรือทำให้ได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าเป้าหมาย หากต้องมีการบังคับจ่ายทอดตลาดทรัพย์สิน เงินที่ได้อาจจะไม่คุ้มกับหนี้ค้างชำระ และค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียไปในการดำเนินการ ตามกฎหมาย ทำให้ผู้ให้กู้จะต้องเสียเงินที่ผู้กู้ไปบางส่วน พร้อมกับดอกเบี้ยที่ควรได้รับ ในปี 2550 มีเหตุการณ์หลายประการ ที่มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงในการกู้และปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น อาทิ เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอตัวลง ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ยังอยู่ในระดับสูง การเมืองในประเทศที่ยังไม่แน่นอน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ยังสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของประชาชนทั่วไปเป็นอย่างมาก ทำให้ผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านชะลอการตัดสินใจออกไป สำหรับผู้ซื้อบ้านไปแล้ว อาจมีปัญหาในการผ่อนชำระเงินงวด เนื่องจากรายได้เพิ่มขึ้นไม่ทันค่าใช้จ่าย ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงิน ประสบปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) เพิ่มขึ้นและมีสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ในครอบครองมากขึ้นตามไปด้วย

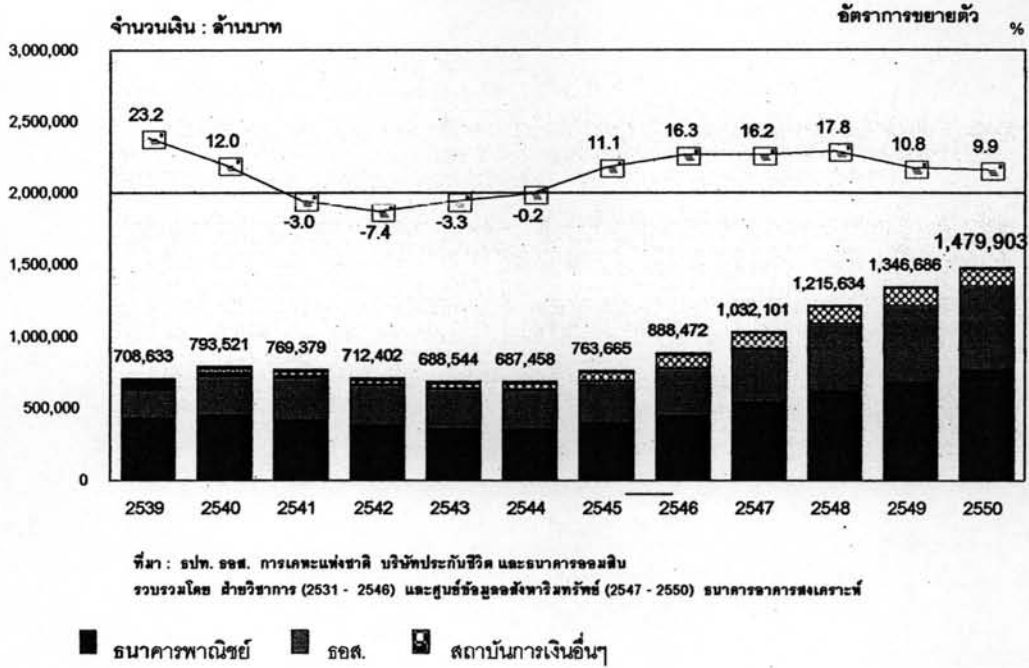
ในระบบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และยังเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ของรัฐ ทำหน้าที่ให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชนที่มีที่อยู่อาศัย อย่างเหมาะสม รวมทั้งเป็นกลไกในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม ธนาคารจะดำเนินนโยบายโดยยึดหลักการ และเจตนารมณ์ในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ด้วยเงื่อนไขที่ผ่อนปรนโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำ เพื่อช่วยเหลือและลดภาระผู้กู้ รวมถึงออกผลิตภัณฑ์สินเชื่อรูปแบบใหม่เพื่อสามารถให้บริการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของธนาคาร

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ และสามารถครองส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดได้ ธนาคารเป็นสถาบันการเงินเฉพาะด้านที่ให้บริการการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว จึงมีความชำนาญการดำเนินการด้านดำเนินธุรกิจและการจัดองค์กร สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งอาจเป็นเหตุผลสำคัญหนึ่งที่ทำให้ ธอ.ส. มีตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดมาโดยตลอด เมื่อ

เทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆ อยู่ที่ 25-35 % ดังจะเห็นได้จาก แผนภูมิที่ 1 และ 2 แม้ว่ากลุ่มธนาคารพาณิชย์จะมีส่วนแบ่งตลาดสูงกว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่ก็ประกอบด้วยธนาคารพาณิชย์เกินกว่า 10 แห่ง

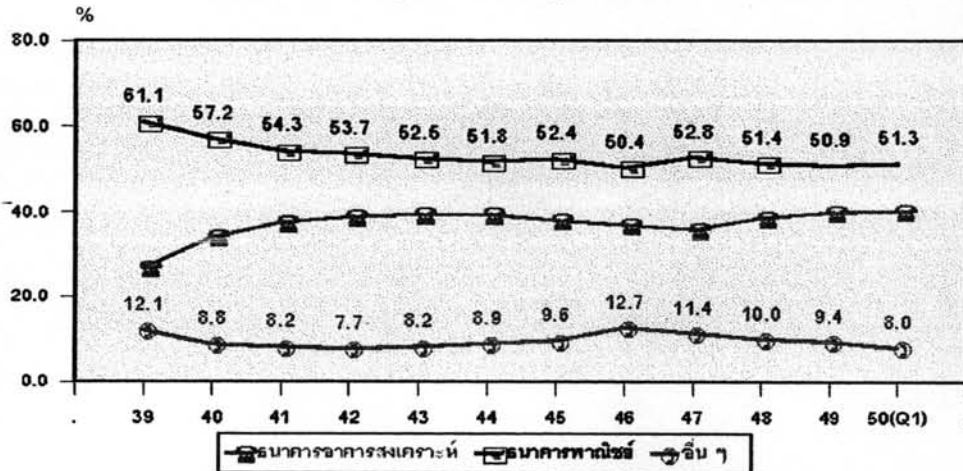
**แผนภูมิที่ 1.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือบุคคลทั่วไป**

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือในระบบสถาบันการเงิน ปี 2539 - 2550



**แผนภูมิที่ 1.2 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือบุคคลทั่วไป**

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือบุคคลทั่วไป ปี 2539 - 2550(Q1)



หมายเหตุ : 1) ข้อมูลรวมธนาคารพาณิชย์ทั้งหมด, ธาณิกภัณฑ์, บริษัทประกันชีวิต, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันภัย, การเคหะแห่งชาติ  
 2) เป็นเพียงแนวโน้มโดยอิงกับจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือในระบบสถาบันการเงิน ไม่สามารถยืนยันได้ว่าข้อมูลนี้ไม่ใช่ข้อมูลรวม  
 3) คำนวณโดยนำปี 2543 เป็นข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ได้แก่ วิจิ ตีระทอง และธรรมา วัฒน ทรัพย์ ตีระทอง) และธนาคารพาณิชย์เป็นบริษัทประกันธนาคารแห่งประเทศไทย  
 4) ข้อมูลไตรมาส 4 ปี 2549 บริษัทประกันชีวิต เป็นข้อมูลเบื้องต้น  
 5) ปีสิ้นสุดข้อมูล ณ วันที่ 14 มี.ค. 50  
 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, บริษัทประกันชีวิต, การเคหะแห่งชาติ  
 ตรวจสอบโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารสินเชื่อที่ดี ในแง่สถาบันการเงิน หัวใจสำคัญก็คือ การไม่เกิดการค้างชำระ หรือ เกิดหนี้สูญในสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นๆ โดยอาศัยการกำหนดนโยบายและเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อที่รัดกุม สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นสินเชื่อที่มีวงเงินกู้ค่อนข้างสูงมากเมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นๆ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงมากที่สุดในชีวิตคนทั่วไป โดยสัดส่วนเป็นเงินหลายเท่าตัวของเงินได้ ของบุคคล และของครอบครัว จึงต้องมีการกำหนดสัดส่วนของราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครอบครัว ที่เหมาะสม ซึ่งถ้าสัดส่วนมีจำนวนที่สูง สถาบันการเงินย่อมจะมีความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อที่สูง เนื่องจากเงินกู้ที่อยู่อาศัยมีวงเงินที่สูง ดังนั้นจึงนับเป็นเงินกู้ระยะยาว มีระยะเวลาการชำระหนี้คืบ นานยิ่งกว่าสินเชื่อบุคคลประเภทอื่น โดยยาวนานถึง 30 ปี สถาบันการเงินส่วนใหญ่ มักจะกำหนดให้ระยะเวลากู้เมื่อรวมกับอายุผู้กู้แล้วไม่เกิน 70 ปี ในวงเงินกู้เท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งระยะเวลา กู้นานเท่าใด เงินงวดก็จะมีจำนวนลดลงเท่านั้น การประเมินราคาหลักประกัน สถาบันการเงินจำเป็นต้องจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้จะซื้อ โดยฝ่ายประเมินของสถาบันการเงินเอง หรือ จ้างบริษัทประเมินอิสระภายนอก ซึ่งผู้กู้จะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการประเมิน การกำหนดวงเงินให้กู้จะมีสัดส่วนที่ต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอ ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 70-90 % ของมูลค่าราคาประเมิน ในการปล่อยสินเชื่อต้องอาศัยความเชี่ยวชาญในการวิเคราะห์สินเชื่อของพนักงานวิเคราะห์สินเชื่อ ซึ่งจะพิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ซึ่งที่กล่าวมานั้นก็คือการบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ ของสถาบันการเงินได้แก่ เครดิตของผู้กู้ จะจะสามารถชำระหนี้เงินกู้ได้หรือไม่ และพิจารณาประกอบกับมูลค่าหลักทรัพย์ ที่จำนองเป็นหลักประกันว่าสูงคุ้มหนี้หรือไม่ อย่างไร ก็ดี ถึงแม้ว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีการบริหารสินเชื่อที่ดี ทางธนาคารยังมีหนี้ค้างชำระเกิดขึ้น โดยผลการดำเนินงานของธนาคารที่ผ่านมา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มี หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ปี 2547 ร้อยละ 9.35 ในปี 2548 ร้อยละ 50.82 และในปี 2549 ร้อยละ 5.49 ของสินเชื่อคงค้างทั้งสิ้น 537,089 ล้านบาท (รายงานประจำปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ตารางที่ 1.1แสดง จำนวน NPL ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หน่วย:ล้านบาท

	สินเชื่อคงค้าง	จำนวนNPLร้อยละ	จำนวน NPL จำนวนเงิน
2547	393,039	9.35	36,756
2548	462,269	5.82	26,901
2549	537,089	5.49	29,486

ที่มา: รายงานประจำปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ซึ่งจะเห็นว่าในปี 2549 มีจำนวนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ร้อยละ 5.49 ของจำนวนเงินสินเชื่อคงค้าง ถ้าเทียบกับปี 2548 และปีที่ผ่านมาจะมีจำนวนที่ลดลง แต่ถ้าคิดเป็นจำนวนเงิน จะเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

การมีหนี้ค้างชำระ ทำให้ธนาคารมีค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ ตั้งแต่เริ่มค้างชำระ จนกระทั่งส่งดำเนินคดีทางกฎหมายรายละ 1,000 บาท และลูกค้าต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้เมื่อถูกส่งดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ เป็นค่าใช้จ่ายทางตรงของธนาคาร มีการจ้างพนักงานเพิ่มเพื่อ ติดตามหนี้ค้างชำระ และทางธนาคารต้องมีการตั้งสำรองหนี้สูญตามเกณฑ์ ธนาคารแห่งประเทศไทยตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ฉบับที่ 39 (IAS 39) ซึ่งจะส่งผลในธนาคารต้องตั้งสำรอง 100 % ทำให้เงินที่ให้สินเชื่อในระบบลดลง รายได้จากการประกอบการของธนาคารลดลงตาม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเท่าเดิมหรือมีแนวโน้มมากขึ้น ทำให้ธนาคารมีผลกำไรจากการประกอบการลดลง

ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงสาเหตุการค้างชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ในการที่จะหาแนวทางป้องกัน การเกิดการค้างชำระและนำมาปรับปรุงการแก้ไขหนี้ค้างชำระที่ธนาคารมีมาตรการแก้ไขอยู่แล้ว ซึ่งจะทำให้ธนาคารลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับกับเกิดหนี้ค้างชำระและประชาชนทั่วไปที่จะขอใช้บริการสินเชื่อจะได้รับประโยชน์ต่อเนื่อง โดยจำนวนเงินที่นำมาใช้หมุนเวียนในระบบเพื่อให้ผู้มีจำนวนเพิ่มขึ้น ต้นทุนในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยให้ถูกลง โดยเลือกศึกษาสาเหตุการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์สาขาบางใหญ่ ซึ่งเป็นสาขาที่มีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนบัญชีหนี้คงเหลือและบัญชีที่เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง ในฝ่ายงานสาขากรุงเทพฯ และปริมณฑล

## 1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 ศึกษาสาเหตุการเกิดหนี้ค้างชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2.2 เพื่อหาแนวทางในการป้องกันและแก้ไขการเกิดหนี้ค้างชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.3 ขอบเขตงานวิจัย

ศึกษาสาเหตุการค้างชำระหนี้ของลูกค้าหนี้ที่มีการค้างชำระ ตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป และธนาคารฯ มีการติดตามหนี้ค้าง และเป็นลูกค้าหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ที่ค้างชำระของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาบางใหญ่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550

#### 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

- สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปธนาคารอาคารสงเคราะห์ หมายถึง การให้สินเชื่อแก่ประชาชนทั่วไป รายย่อย ในการซื้อ เช่าซื้อ ปลูกสร้าง และชำระหนี้ต่อเติมที่อยู่อาศัย ไม่รวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยทางธุรกิจ

- หนี้ค้างชำระ หมายถึง ลูกหนี้ที่มีการค้าง ตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไปและมีการติดตามหนี้
- ในงานวิจัย จะให้คำว่า "ธนาคารฯ" แทน "ธนาคารอาคารสงเคราะห์"
- การทำข้อตกลง หมายถึง การทำการประนอมหนี้ โดยใช้มาตรการที่ธนาคารฯ

ได้กำหนดไว้เพื่อแก้ไข การค้างชำระหนี้ที่อยู่อาศัย

- เงินกู้สวัสดิการ หมายถึง การกู้เงินของผู้กู้ ที่หน่วยงานมีข้อตกลง หักเงินเดือนผ่านชำระให้ธนาคารทุกเดือน

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 เพื่อให้ทราบข้อมูลสาเหตุการเกิดหนี้ค้างชำระ และนำไปใช้ในการหาแนวทางป้องกัน และแก้ไขการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

1.5.2 เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้บริหาร ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายในการให้สินเชื่อและการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

#### 1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

##### 1.6.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ แบ่งประชากรและกลุ่มตัวอย่างเป็น 3 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 ประชากร คือลูกหนี้ค้างชำระของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย (Simple Random Sampling) โดย เลือกจากลูกหนี้ค้างชำระสาขาบางใหญ่ โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างทางการศึกษา (Sampling Size) โดย ทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างทางการศึกษาของ YAMANE ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และความคลาดเคลื่อน 5% จำนวน 264 จาก 784 บัญชี

กลุ่มที่ 2 ประชากรคือพนักงานปฏิบัติงานติดตามหนี้ ฝ่ายบริหารหนี้ สำนักงานใหญ่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กลุ่มตัวอย่างจำนวน 4 คน ซึ่งปฏิบัติงานติดตามหนี้ค้างชำระส่วนงานที่สาขาบางใหญ่สังกัด

กลุ่มที่ 3 ประชากรคือผู้บริหารฝ่ายงานต่างๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้บริหาร 4 ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการสาขา กทม.และปริมณฑล

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย  
 ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารหนี้  
 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีเงินกู้

## 1.6.2 วิธีดำเนินการวิจัย

### 1.6.2.1. การรวบรวมข้อมูล

- ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จาก 3 แหล่งคือ

1. จากการศึกษาเอกสาร ตำราทางวิชาการ เอกสารรายงานจากหน่วยงานสิ่งตีพิมพ์ต่างๆ

2. รายงานการติดตามหนี้ ของสาขาบางใหญ่ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2550

3. รายงานลูกหนี้ที่มีการปรับโครงสร้างหนี้ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2550

- ข้อมูลปฐมภูมิ

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 ใช้แบบสัมภาษณ์ ที่สร้างขึ้นจากการรวบรวมข้อมูลข้อมูลทุติยภูมิ สอบถามถึงสาเหตุของการค้างชำระ และการทำข้อตกลงประนอมหนี้ตามมาตรการที่ธนาคารใช้ในการแก้ไขการค้างชำระ

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 ใช้แบบสัมภาษณ์ ที่สร้างขึ้น จากข้อมูลเบื้องต้นที่ได้จากกลุ่ม ตัวอย่างที่ 1 สอบถามความคิดเห็นเพิ่มเติมถึงสาเหตุของการค้างชำระและแนวทางในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้ที่อยู่อาศัยและปัญหาของมาตรการต่างๆที่ธนาคารใช้ในการแก้หนี้ค้างชำระ

กลุ่มตัวอย่างที่ 3 ใช้แบบสัมภาษณ์ ที่สร้างขึ้นจาก ข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2 สอบถามความคิดเห็นในการเสนอแนวทางป้องกันและแก้ไข การค้างชำระ รวมถึงมาตรการๆ ต่างที่ ธนาคารใช้ในการแก้ไขการค้างชำระ

1.6.2.2 วิเคราะห์ ข้อมูลทั่วไปลูกหนี้ค้างชำระโดยวิธีทางสถิติ และวิเคราะห์ถึงสาเหตุการค้างชำระ วิเคราะห์ผลของการใช้มาตรการต่างๆ ในแก้ไขการค้างชำระ

1.6.2.3 สรุปวิเคราะห์ผลและเสนอแนะแนวทางป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้ที่อยู่อาศัยโดยใช้การบรรยายสรุป